



AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT Q1 2024



VD-kommentar till perioden

Aquaticus har påbörjat 2024 enligt förväntningar och det kan konstateras att koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning är stabil i en utmanande marknad. Kvartalet har präglats av kostnadskontroll, samarbeten med hyresgästen, externa leverantörer och parter för att kontinuerligt bibehålla bolagets ställning och tillgångarnas goda skick.

Väsentliga händelser under perioden

Under perioden har det sista av totalt fyra utbetalningstillfällen av den beslutade utdelningen för 2023 betalats ut, där totalt 3 080 tkr betalades ut till aktieägarna. I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden. Koncernens verksamhet har löpt på i enlighet med plan och utvecklas i beslutad riktning.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 23 maj 2024 beslutade årsstämman att godkänna styrelsens förslag till utdelning som ska betalas ut under 2024, innebärandes att 4,0 kr/aktie ska delas ut i fyra lika stora delbetalningar om 1 kr/aktie och utdelningstillfälle. Total beslutad utdelning motsvarar 12 320 tkr och varje delbetalning blir 3 080 tkr. Avstämningsdagar för utdelningen beslutades bli den 27 maj 2024, 28 juni 2024, 30 september 2024 och 30 december 2024.

Koncernens befintliga obligationslån har förlängts till minst 31 januari 2026, och under vissa villkor till 30 april 2027. Lånet löper med en justerad fast ränta om 5,92% och kvartalsvisa räntebetalningar under hela perioden. Obligationsbeloppet i förlängningsperioden blir 430,000,000 SEK efter att ett återköp (amortering) motsvarande 14,000,000 SEK.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter periodens utgång.

Aquaticus Real Estate AB (publ) i korthet

Aquaticus Real Estate AB, med organisationsnummer 559280-0782 är ett publikt fastighetsbolag som äger och förvaltar kontorsfastigheten Fröfjärden 3 i Sundbyberg. Adressen till bolagets huvudkontor är Regeringsgatan 38 i Stockholm. Bolaget grundades under 2021 och förvärvade fastigheten den 1 juli 2021. Bolagets VD är Stefan Colldahl och Bolaget förvaltas av Arctic Real Estate Management AS filial Sverige.

Fastigheten

Koncernens fastighet omfattar ca 17 300 kvm och är till fullo uthyrd till Xylem Water Solutions Global Services AB, ett globalt marknadsledande företag inom utveckling av lösningar för vattenförsörjning. Fastigheten byggdes av Skanska och stod färdig för inflytt 2003. Xylem har varit hyresgäst i fastigheten sedan den färdigställdes och det nuvarande hyreskontraktet löper till 2029-03-31. Detta innebär en återstående löptid vid rapportperiodens slut om ca 5,0 (6,0) år.

Fastighetsvärdering

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter, i enlighet med IFRS, till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin i IFRS 13. Redovisat värde på koncernens fastighet baseras på extern värdering genomförd i vid årsskiftet 2023/2024. Den externa värderingen av koncernens fastighet uppgår till 748 000 (780 000) tkr. Skillnaden mellan årsvisa värderingar minskat med investeringar- i fastigheten redovisas som orealiserad värdeförändring i koncernens resultaträkning. Värdering av fastigheten sker årligen i anslutning till årsskifte.

Finansiering

I samband med fastighetsförvärvet i juli 2021 upptog koncernen en 3-årig skuldfinansiering i form av onoterat obligationslån om 444 000 tkr med löptid till den 28 juni 2024, vilket innebär en kvarstående löptid vid rapportperiodens slut om 0,2 (1,2) år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 2,31 %. Kostnader direkt hänförliga till uppläggningskostnader uppgick till 5 830 tkr, vilka redovisas netto mot lånet och skrivs av på lånets löptid. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår vid rapportperiodens slut till 486 (2 430) tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 443 514 (441 570) tkr. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 3 053 (3 049) tkr och består i sin helhet av räntekostnader, avskrivning på aktiverade uppläggningskostnader och bankkostnader.

| FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Jan - mar | Jan - mar | Jan - mar | Jan - mar |
| belopp i tusentals kronor, om inget annat anges | | | | |
| Intäkter | 13 217 | 12 299 | 13 217 | 12 299 |
| Driftnetto | 11 501 | 10 643 | 11 501 | 10 643 |
| Förvaltningsresultat | 8 218 | 7 016 | 8 218 | 7 016 |
| Periodens resultat | 6 618 | 5 169 | 6 618 | 5 169 |
| Marknadsvärde fastigheter | 748 000 | 780 000 | 748 000 | 780 000 |
| Antal utestående aktier, st | 3 080 000 | 3 080 000 | 3 080 000 | 3 080 000 |
| Resultat per aktie, kr | 2,15 | 1,68 | 2,15 | 1,68 |
| Avkastning på eget kapital, % | 2,02 | 1,50 | 2,02 | 1,50 |
| Belåningsgrad, % | 59,4 | 56,9 | 59,4 | 56,9 |
| Räntetäckningsgrad, % | 369,2 | 330,1 | 369,2 | 330,1 |
| Soliditet, % | 41,5 | 42,5 | 41,5 | 42,5 |
| Skuldsättningskvot, ggr | 3,7 | 3,3 | 3,7 | 3,3 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | 112,4 | 118,1 | 112,4 | 118,1 |

Nyckeltalsdefinitioner återfinns på sid 7.

Aktien och ägarna

Aquaticus Real Estate AB (publ) noterades på Spotlight Stock Market den 9 juli 2021. Bolaget har engagerat Sedermera Fondkommission som likviditetsgarant.

Antalet utestående aktier i Bolaget uppgår till 3 080 000 st och noteringskursen den 9 juli 2021 var 100 kr per aktie. Vid rapportperiodens slut den 27 mars 2024 var aktiekursen 55,0 (78,0) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 169 400 (240 240) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 206 (207) registrerade aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på bolagets hemsida, www.aquaticus.se.

Transaktioner med närstående

Tjänster mellan koncernföretag har debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster.

Arctic Securities AS filial Sverige var ägare till moderbolaget innan nyemissionen genomfördes. Under året har inköp av tjänster skett från Arctic Securities AS filial Sverige, samt från ett bolag inom samma koncern, Arctic Real Estate Management AS filial Sverige, till ett belopp om 259 (202) tkr.

Kommentar till periodens resultat och kassaflöde

Kvartalet

Koncernens förvaltningsresultat för det första kvartalet uppgår till 8 218 (7 016) tkr. Kvartalets resultat uppgår till 6 618 (5 169) tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar resultat från uppskjutna skattekostnader, vilka inte är kassaflödespåverkande.

Kvartalets kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 8 704 (7 501) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 7 317 (5 616) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -1 387 (-13 118) tkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av betald utdelning om 3 080 (5 698) tkr, vilket motsvarar en fjärdedel av den utdelning om 4 kr/aktie som beslutades på årsstämman den 21 april 2023. Per rapporteringsdatumet den 31 mars har samtliga planerade utdelningstillfällen från årsstämman den 21 april 2023 betalats ut.

Kvartalets kassaflöde uppgick till 4 237 (-11 314) tkr och utgående livida medel uppgick till 45 223 (27 434) tkr.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Jan - mar | Jan - mar | Jan - mar | Jan - mar |
| Hysesintäkter | 12 898 | 12 159 | 12 898 | 12 159 |
| Serviceintäkter | 319 | 140 | 319 | 140 |
| Drift- och underhållskostnader | -1 002 | -942 | -1 002 | -942 |
| Fastighetsskatt | -714 | -714 | -714 | -714 |
| Driftnetto | 11 501 | 10 643 | 11 501 | 10 643 |
| Administrationskostnader | -451 | -674 | -451 | -674 |
| Finansiella kostnader | -3 053 | -3 049 | -3 053 | -3 049 |
| Finansiella intäkter | 221 | 96 | 221 | 96 |
| Förvaltningsresultat | 8 218 | 7 016 | 8 218 | 7 016 |
| Skatt | -1 599 | -1 847 | -1 599 | -1 847 |
| Periodens resultat | 6 618 | 5 169 | 6 618 | 5 169 |
| Resultat per aktie, kr | 2,15 | 1,68 | 2,15 | 1,68 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 3 080 | 3 080 | 3 080 | 3 080 |

BALANSRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

| | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Förvaltningsfastigheter | 748 000 | 748 000 |
| Uppskjutna skattefordringar | 0 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | 748 000 | 748 000 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 716 | 6 839 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 282 | 921 |
| Likvida medel | 45 223 | 40 987 |
| Summa omsättningstillgångar | 50 221 | 48 747 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 798 221 | 796 747 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Aktiekapital | 3 080 | 3 080 |
| Fritt eget kapital | 328 256 | 321 638 |
| Summa eget kapital | 331 336 | 324 718 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 0 | 0 |
| Uppskjutna skatteskulder | 14 895 | 14 393 |
| Summa långfristiga skulder | 14 895 | 14 393 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 443 514 | 443 028 |
| Leverantörsskulder | 477 | 595 |
| Skatteskulder | 4 448 | 6 706 |
| Övriga kortfristiga skulder | 611 | 3 941 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 940 | 3 367 |
| Summa kortfristiga skulder | 451 990 | 457 636 |
| Summa skulder | 466 885 | 472 029 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 798 221 | 796 747 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

belopp i tusentals kronor

| | |
|---|----------------|
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 324 718 |
| Utdelning | 0 |
| Periodens resultat | 6 618 |
| Utgående eget kapital 2023-03-31 | 331 336 |

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

belopp i tusentals kronor

| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Jan - mar | Jan - mar | Jan - mar | Jan - mar |
| Förvaltningsresultat | 8 218 | 7 016 | 8 218 | 7 016 |
| <i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i> | | | | |
| Finansiella poster | 486 | 486 | 486 | 486 |
| Betald skatt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | 8 704 | 7 501 | 8 704 | 7 501 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i> | | | | |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar | 2 763 | -3 587 | 2 763 | -3 587 |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder | -118 | -1 456 | -118 | -1 456 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder | -4 032 | -8 075 | -4 032 | -8 075 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 7 317 | -5 616 | 7 317 | -5 616 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | | | |
| Utbetald utdelning | -3 080 | -5 698 | -3 080 | -5 698 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -3 080 | -5 698 | -3 080 | -5 698 |
| Periodens kassaflöde | 4 237 | -11 314 | 4 237 | -11 314 |
| Likvida medel vid periodens början | 40 987 | 38 749 | 40 987 | 38 749 |
| Likvida medel vid periodens slut | 45 223 | 27 434 | 45 223 | 27 434 |

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
|----------------------------|-----------|---------------|-----------|---------------|
| | Jan - mar | Jan - mar | Jan - mar | Jan - mar |
| Nettoomsättning | 494 | 569 | 494 | 569 |
| Administrationskostnader | -470 | -542 | -470 | -542 |
| Rörelseresultat | 24 | 27 | 24 | 27 |
| Finansiella intäkter | 4 | 3 | 4 | 3 |
| Finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat före skatt | 28 | 31 | 28 | 31 |
| Skatt | -5 | -1 362 | -5 | -1 362 |
| Periodens resultat | 23 | -1 331 | 23 | -1 331 |

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

| | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Andelar i dotterföretag | 262 453 | 262 453 |
| Uppskjutna skattefordringar | 0 | 0 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 262 453 | 262 453 |
| Fordringar hos koncernföretag | 9 111 | 9 035 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 058 | 1 052 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 0 |
| Likvida medel | 942 | 4 256 |
| Summa omsättningstillgångar | 11 111 | 14 343 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 273 564 | 276 795 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Aktiekapital | 3 080 | 3 080 |
| Fritt eget kapital | 269 843 | 269 820 |
| Summa eget kapital | 272 923 | 272 900 |
| Leverantörsskulder | 0 | 77 |
| Övriga kortfristiga skulder | 43 | 3 188 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 598 | 630 |
| Summa kortfristiga skulder | 641 | 3 895 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 273 564 | 276 795 |

Organisation och juridisk struktur

Aquaticus Real Estate AB, med organisationsnummer 559280-0782, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 38, 111 56 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

Koncernens fastighet, Fröfjärden 3 i Sundbyberg, ägs av Aquaticus Fröfjärden 3 AB som är ett helägt dotterföretag till Aquaticus Real Estate AB (publ).

Koncernen förvaltas av Arctic Real Estate Management AS filial Sverige. I praktiken åtar sig förvaltaren rollen som VD i koncernen och hanterar koncernens dagliga verksamhet. Newsec Property Asset Management Sweden AB är anlitade för tillhandahållande av drift- och underhållstjänster.

Anställda

Koncernen har inga anställda. Koncernen förvaltas av Arctic Real Estate Management AS filial Sverige.

Möjligheter och risker

Aquaticus Real Estate AB (publ) har för sin verksamhet identifierat väsentliga möjligheter och risker som kan påverka Bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom följande huvudområden: fastighetsvärdering, fastighetskostnader samt finansiering.

Bedömning av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra till sin natur.

Koncernen löper en risk förknippad med drifts- och underhållskostnader. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, kan de påverka resultatet negativt. Oförutsedda reparationsbehov kan påverka resultatet.

Finansieringsrisk avser risk att upplåning uteblir eller att den genomförs till ofördelaktiga villkor.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är för koncernen och upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Rapporten är upprättad i enlighet med antagande om uppfyllnad av fortlevnadsprincipen.

Revision

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Nyckeltalsdefinitioner

Antal utestående aktier

Genomsnittligt utestående aktier för perioden.

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning.

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader och amorteringar.

Långsiktigt substansvärde per aktie

Eget kapital justerat för fastighetens marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkning, fördelat på totalt antal utestående aktier på balansdagen.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Delårsrapporten för Aquaticus Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 23 maj 2024.

Stockholm den 23 maj 2024

Aquaticus Real Estate AB (publ), 559280-0782

Mikael Igelström
Styrelseordförande

Morten Haugen
Styrelseledamot

Jonas Nyman
Styrelseledamot

Björn Sundell
Styrelseledamot

Stefan Colldahl
Verkställande direktör

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

2024-08-29 - Halvårsrapport Q2 2024

2024-11-21 - Delårsrapport Q3 2024

INFORMATION OM MAR

Denna information är insiderinformation som Aquaticus Real Estate AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 maj 2024.

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA**

Stefan Colldahl, VD

Mail: sc@midgardpartners.com

Tel: +46 720 70 43 28

Aquaticus Real Estate AB (publ)

c/o Arctic Real Estate Management AS Filial Sverige

Regeringsgatan 38

111 56 Stockholm, Sweden

Hemsida: www.aquaticus.se